



Nekustamā īpašuma -
Viktorijas iela 43, Jūrmala
(Kadastra Nr. 1300 009 6503),

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2026.gada 29.janvāris

Pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Mārtiņš Eglītis

Izpildītājs: SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Tirgus vērtība: 130 000 eiro

Piespiedu pārdošanas vērtība: 91 000 eiro

Dzīvojamo ēku kopējā platība: 149.9 m²

Zemes platība: 1100 m²

Īpašnieki: Dmitrijs Kravčenko, Volfs Dīters Peharčeks

Rīgā, 2026.gada 29.janvārī
Reģ.Nr. 26/j3

ZTI Mārtiņam Eglītim

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis Nekustamā īpašuma - Viktorijas iela 43, Jūrmala, kadastra Nr. 1300 009 6503, novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta sastāvs: zemes gabals ar platību 1100 m², dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 1300 009 6503 001) ar kopējo platību 29.1 m², dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 1300 009 6503 002) ar kopējo platību 120.8 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistītas.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākuma cenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2026.gada 29.janvārī, aprēķinātās Objekta:

- Tirgus vērtība ir 130 000 (viens simts trīsdesmit tūkstoši) eiro;
- Piespiedu pārdošanas vērtība ir 91 000 (deviņdesmit viens tūkstotis) eiro.

Ar cieņu,

Andris Pūtelis

SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs

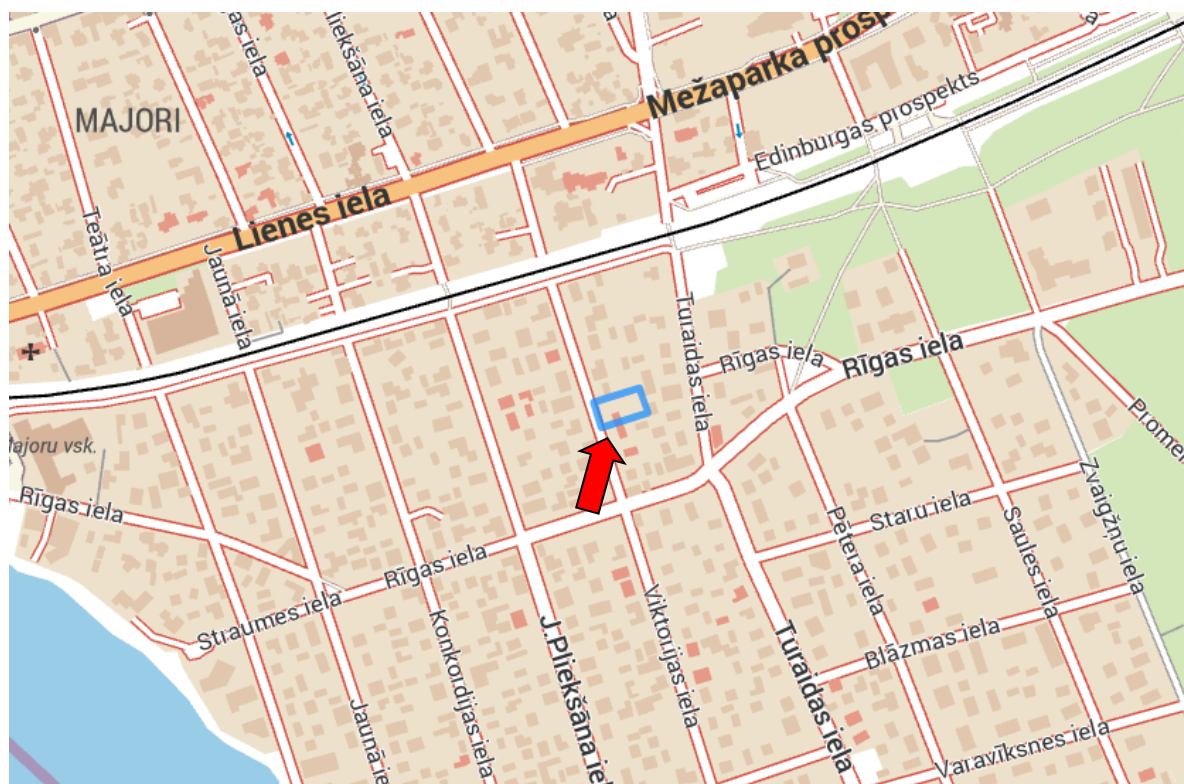
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

1.	OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ	4
2.	OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS	5
3.	VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA	10
4.	VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	11
5.	VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI	13
6.	VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS	13
7.	TIRGUS PĀRSKATS	14
8.	LABĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA ANALĪZE	14
9.	VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	16
10.	VĒRTĪBU APRĒĶINS	17
11.	PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
12.	NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	21
13.	SLĒDZIENS	21
	1. VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA	
	2. IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS	

1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



Avots: <https://www.openstreetmap.org/>

2. OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS



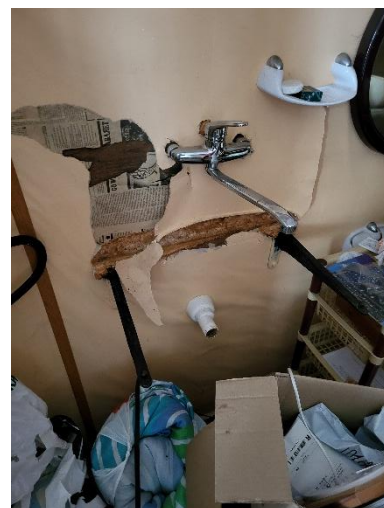
Skats uz īpašumu, ēka lit. 002



Ēka lit. 002



2.stāva telpas



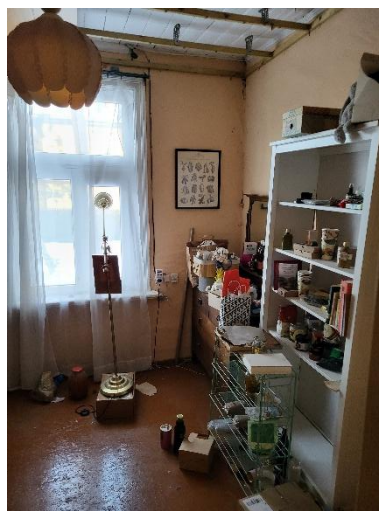
2.stāva telpas



1.stāva telpas



1.stāva telpas



1.stāva telpas



Krāsns



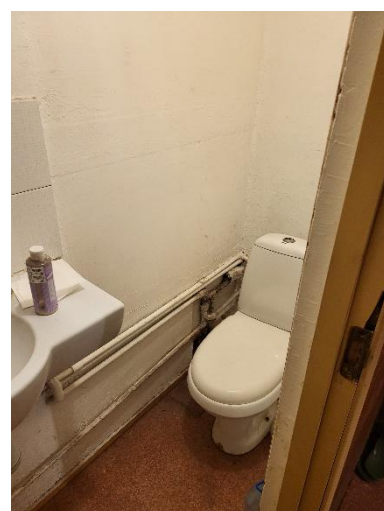
Krāsns virtuvē



Dušas telpa ar atsevišķu ieeju



1.stāva telpas





Ēka lit 001



Ēkas lit. 001 telpas

--	--



Teritorija



Teritorija

Nožogojums ielas pusē



Viktorijas iela

3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā Objekta sastāvs	• Zemes gabals ar platību 1100 m², • dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 1300 009 6503 001) ar kopējo platību 29.1 m², • dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 1300 009 6503 002) ar kopējo platību 120.8 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistītas.
Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākuma cenas noteikšanai.
Īpašumu adrese	Viktorijas iela 43, Jūrmala
Kadastra numurs	Nr. 1300 009 6503
Zemesgrāmatas nod. Nr.	Īpašuma tiesības uz īpašumu – zemi un 2 dzīvojamām mājām, reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 692.
Īpašnieki	Dmitrijs Kravčenko, pieder 1/3 domājamā daļa; Volfs Dīters Peharčeks, pieder 2/3 domājamās daļas.
Zemesgrāmatā reģistrēti Apgrūtinājumi un aizliegumi	Uz zemes atrodas īpašniekam nepiederošas celtnes daļa (saskaņā ar VZD Kadastra datiem apgrūtinātā zemes gabala daļa ir ~ 20 kvm). <i>Apgrūtinājumam ir negatīva ietekme uz īpašuma vērtību.</i> Citi apgrūtinājumi nav zināmi.
Nomas/īres līgumi	Nav iesniegti.
Objekta atrašanās vieta	Jūrmalas pilsētas daļa Majori, posms starp dzelzceļa līniju un Lielupi, pie Viktorijas ielas.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals un 2 vecas savstarpēji bloķētas dzīvojamās mājas.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals un renovētas dzīvojamās mājas ar mūsdienu prasībām atbilstošu apdari un komunikācijām.
Pasūtītājs	ZTI Mārtiņš Eglītis.
Svarīga informācija	-
Īpašie pieņēmumi	-
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026.gada 19.janvāris 2026.gada 29.janvāris
Tirgus vērtība	Eur 130 000
Piespiedu pārdošanas vērtība	Eur 91 000

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta

Izvietojums

Īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas daļā – Majori, Lielupes pusē attiecībā pret dzelzceļu, pie Rīgas un Jaunās ielu krustojuma.

Majori ir Jūrmalas centrālā daļa, 24 km no Rīgas. Izveidojusies kā rīdzenieku un ārzemju tūristu izklaides vieta ar promenādēm, viesnīcām un restorāniem. Majoru apbūve starp Jūras un Jomas ielām sniedz spilgtu priekšstatu par Jūrmalas arhitektūras stilistiku.

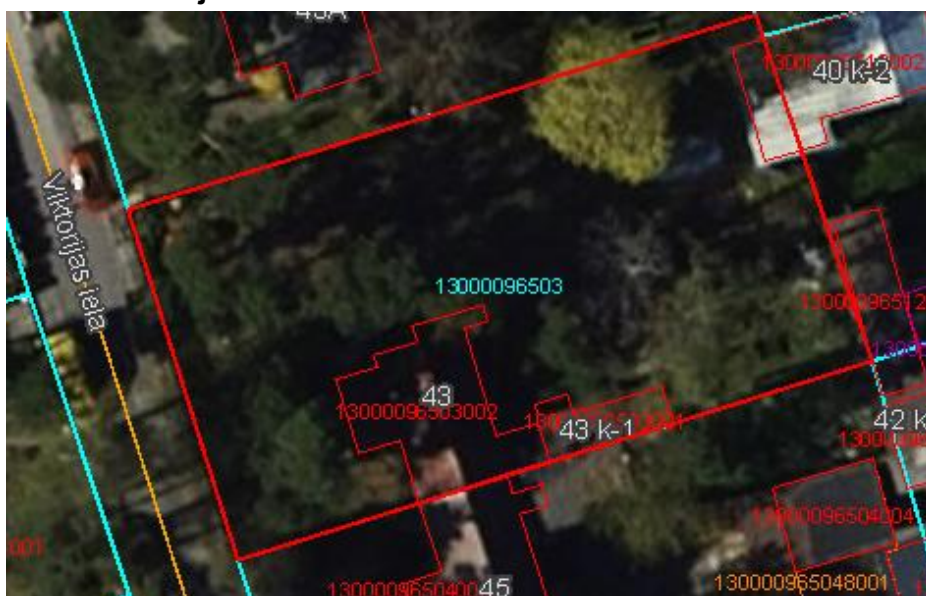
Apkārtojamā apbūve

Privātmāju, mazstāvu vairākdzīvokļu ēku un vasaras māju apbūve.

Sabiedriskais transports

Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu, un vilcienu satiksme.

Zemes gabala raksturojums



Platība

Zemes gabala platība ir 1100 m².

Reljefs, konfigurācija, apaugums

Zemes gabalam ir taisnstūra forma, reljefs līdzens. Apaugumu veido zālājs, dekoratīvie stādījumi un atsevišķi augoši koki.

Apbūve un labiekārtojums apsekošanas brīdī

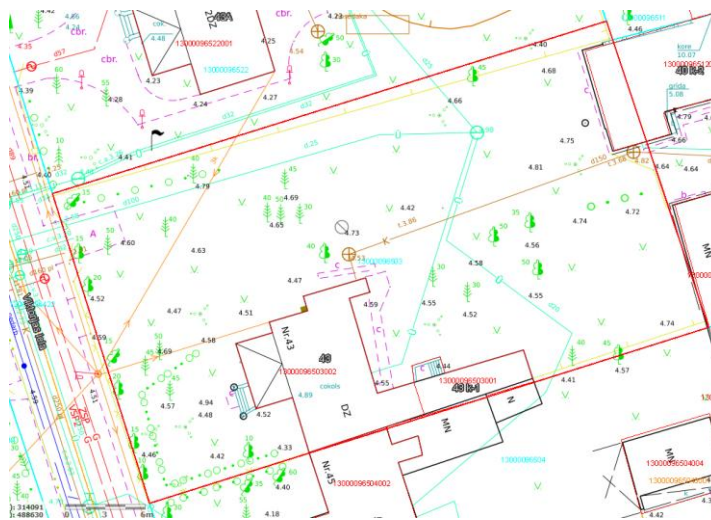
Uz zemes gabala atrodas 2 dzīvojamās mājas, kas savstarpēji bloķējas. Lielākā dzīvojamā māja (ēka lit.002) ir bloķēta ar blakus īpašuma – Viktorijas iela 45, dzīvojamo māju. Zemes gabals ir norobežots ar koka konstrukcijas žogu betona stabos no ielas puses un pārējās malās – koka konstrukcijas, plastikāta un metāla konstrukcijas žogs.

Piebraucamais ceļš – Viktorijas iela ir ar asfaltbetona segumu.

Ārējie inženiertīkli

Avots:

<https://www.kadastrs.lv/>



Pieslēgums pilsētas elektroapgādes tīkliem, ūdensapgādei un kanalizācijai.

Dzīvojamās mājas ar kadastra apz. 1300 009 6503 001 raksturojums

Ēkas kopējā platība ir 29.1 m². Ēkai ir 1 virszemes stāvs un pagrabstāvs. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1915. gadā. Ēkas apbūves laukums 33.8 m², būvtilpums – 83 m³.

Saskaņā ar VZD Kadastra informāciju, ēkas 1. stāvā ir izvietota istaba, veranda un saimniecības telpa, pagrabstāvā – 2 pagraba telpas. Pagrabstāva platība 10.6 kvm un 1.stāva platība ir 18.5 kvm. Griestu augstums 1.stāvā – 2m, pagrabstāvā – 1.7m.

Ēka ir bloķēta ar īpašumā esošo otro dzīvojamo māju.

Veranda ir iekārtota kā nojume un istabā ir iekārtota noliktava. Telpu apdare – atbilstoša izmantošanai.

Ēkas nesošās konstrukcijas ir kopumā ir apmierinošā tehniskā.

Ēkas nesošās konstrukcijas: pamati – ķieģeļi, ārsienas – koka, mūra konstrukcijas, pārsegumi – koka, jumta segums – metāla, onduline loksnes. Kokunikācijas: elektroapgāde, ūdensapgāde.

Dzīvojamās mājas ar kadastra apz. 1300 009 6503 002 raksturojums

Ēkas kopējā platība ir 120.8 m². Ēkai ir 2 virszemes stāvi. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1915. gadā. Ēkas apbūves laukums 97.4 m², būvtilpums – 390 m³.

Saskaņā ar VZD Kadastra informāciju, ēkas 1. stāvā ir izvietotas 4 istabas, veranda, virtuve, 2 tualetes un 2 pieliekamie. 2.stāvā izvietotas 2 istabas un kāpņu telpa. 2.stāva telpām ir atsevišķa ieeja no ēkas ārpusēs.

Telpu apdarē izmantotie materiāli kopumā ir fiziski un morāli novecojuši: grīdas – koka dēļi, lamināts, linolejs, krāsotas OSB loksnes; sienas – krāsojums, tapetes, flīzes, plastmasas apdares dēļi; griesti – krāsoti, dekoratīvie plastmasas apdares dēļi, veci krāsoti koka apdares dēļi; logi – 1.stāvā plastikāta pakešu logi un 2.stāvā koka konstrukcijas vērtnes ar stiklojumu; durvis – koka konstrukcijas, pvc pakešu ārdurvis verandā.

Ēkas nesošās konstrukcijas kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas nesošās konstrukcijas: pamati – ķieģeļi, ārsienas – siena uz zemes gabala robežas – ķieģeļu brandmūris, pārējās – koka konstrukcijas, pārsegumi – koka, jumta segums – azbestcements loksnes. Kokunikācijas: elektroapgāde, krāsns apkure; pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma.

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas datorizdruka, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, daļēja projekta dokumentācija, publiski pieejamā informācija, kā arī informācija, kuru vērtētājs ieguva Objekta apsekošanas gaitā. Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietas netika iesniegtas.

6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketingis - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.
- pircējam jāreķinās, ka no īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, paiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

7. TIRGUS PĀRSKATS

Pēdējo gadu laikā, kad no 2020. gada marta pasaulē tika pasludināta "Covid-19" pandēmija un ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt cik ilgstošs būs šis process. Pašlaik precīzu vērtējumu par šo procesu ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

2023. gadā Eiribor likmes pieauguma ietekmē hipotekārie kredīti kļuva nepieejamāki, kritās nekustamo īpašumu darījumu apjoms. 2024. gada jūnijā pēc 2 gadu kāpuma, ECB sākusi samazināt Eiribor likmes.

Latvijas Banka publicējusi jaunākās – 2025. gada decembra – makroekonomiskās prognozes. Latvijā 2025. gadā gaidāma inflācija 3.9% un iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums – 1.7 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

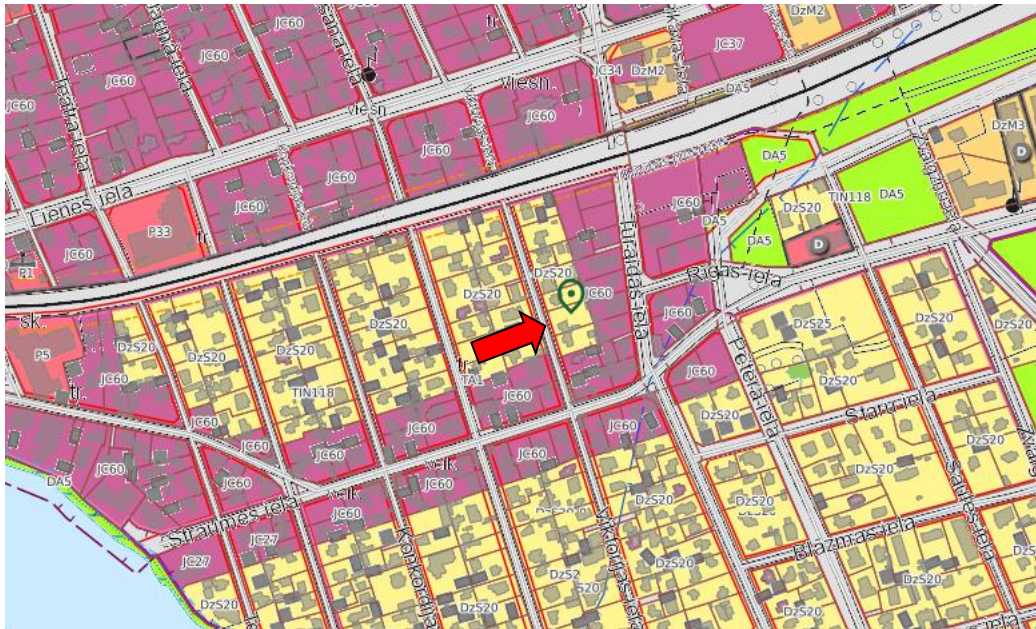
Pēdējo 2 gadu laikā notikuši ~500 darījumi ar dzīvojamām mājām un vasarnīcām Jūrmalas pilsētā. Lētākās darījumu cenas no 100-200 EUR par vienu ēkas kvm., tai skaitā zemes vērtība, par vecām neremontētām ēkām ir Jūrmalas daļās – Ķemeri un Sloka, Jūrmalas centrālajā daļā – Majori, Lielupe, Bulduri, šādu vecu neremontētu ēku darījumu cenas ir no 400 EUR par vienu ēkas kvm. Darījumu cenas kapitāli renovētām vai pēdējos gados celtām dzīvojamām mājām Jūrmalas pilsētā bija vidēji no 1500 – 4000 EUR par vienu ēkas kvm., atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, novietojuma pilsētā, zemes platības. Dārgākās cenas reģistrētas par īpašumiem pašā jūras tuvumā, piemēram, Dzintaru vai Bulduru prospektā.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laiku periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Termiņš 12 mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

8. LABĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēts kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, vērtēšanas objekts atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, apbūves platību, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, var secināt, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir mūsdienu prasībām atbilstoša savrupmāja ar labiekārtotu piemājas teritoriju.



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS20)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

Avots: <https://www.rdpad.lv/rtp/speka-esosais/>

Esošais izmantošanas veids – zemes gabals un 2 vecas dzīvojamās mājas, īpašums netiek patstāvīgi apdzīvots.

Pozitīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- novietojums pilsētā;
- nodrošinājums ar centralizētām komunikācijām;
- teritorijas labiekārtojums;
- asfaltēts piebraucamais ceļš.

Negatīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- dzīvojamo ēku tehniskais stāvoklis, apkures veids;
- dzīvojamā ēka bloķējas ar blakus īpašuma ēku;
- uz zemes gabala izvietota trešajām personām piederošas ēkas daļa ar platību aptuveni 20 kv.m.

9. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: tirgus, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - ģeogrāfiskā atrašanās vieta, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robežā.

lenākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija. Ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana. Šī pieeja piemērota ieņēmumus nesošu īpašumu vērtēšanā. Ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā nekustamo īpašumu tirgū pastāvošās savrupmāju īres maksas, ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu patieso tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);
- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

legūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība, kas tiek aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.

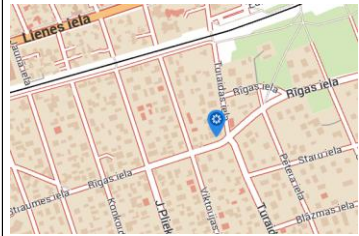
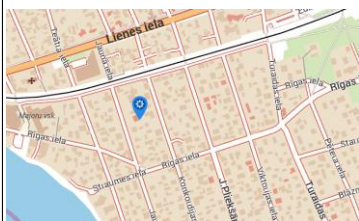
Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.

10. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Ņemot vērā vērtējamā īpašuma specifiku un vērtētājiem pieejamo informāciju, vērtējamā Objekta tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota tirgus pieeja.

Ir apkopota pietiekama informācija par darījumiem ar līdzīga rakstura un kvalitātes privātmājām Jūrmalas pilsētas daļā Majori un blakus esošajos rajonos. Ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izmantota dzīvojamo māju iekštelpu viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācija izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošo objektu īss apraksts:

Objekts Nr.1	
 	Adrese
	Turaidas iela 44, Jūrmala (Majori)
	Pārdošanas laiks
	2025, marts.
	Pārdošanas cena, EUR
	90,000
	Zemes gabala platība, m ²
	424
Objekts Nr.2	Ēkas platība (atskaitot ārtelpu, pagrabu platību), m ²
	86.9
	Ārtelpas, pagrabs
	0
	Īss objekta raksturojums
	Īpašums sastāv no zemes gabala 424 kvm un 1935. gadā celtas vienstāvu koka konstrukcijas mājas, iekštelpas bez remonta. Komunikācijas - krāsns apkure, centrālā kanalizācija, pie zemes robežas centrālais ūdensvads. Ēkai nepieciešams remonts. Uz zemes atrodas 7 kvm liela palīgēka.
 	Adrese
	Ķemeru iela 50A, Jūrmala (Lielupe)
	Pārdošanas laiks
	2024, okt.
	Pārdošanas cena, EUR
	143,000
	Zemes gabala platība, m ²
	1,316
Objekts Nr.3	Ēkas platība (atskaitot ārtelpu, pagrabu platību), m ²
	197
	Ārtelpas
	0
	Īss objekta raksturojums
	Īpašums sastāv no zemes gabala 1404 kvm un 1961. gadā celtas 2-stāvu ķieģeļu konstrukcijas mājas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, iekštelpu apdare nolietota. Komuniācijas: veca centrālā apkures sistēma ar cieto kurināmo, pilsētas ūdensvads, vietējā kanalizācija, centrālā kanalizācija pie īpašuma robežas. Teritorijā ir 2 palīgēkas ar kopējo platību 66.6 kvm. 1/16 daļa no zemes pieder valstij.
 	Adrese
	Konkordijas iela 38, Jūrmala (Majori)
	Pārdošanas laiks
	2025, janv.
	Pārdošanas cena, EUR
	215,000
	Zemes gabala platība, m ²
	570
	Ēkas platība (atskaitot ārtelpu, pagrabu platību), m ²
	130
	Ārtelpas, garāža
	41
	Īss objekta raksturojums
	īpašums sastāv no zemes gabala daļas 570 kvm un 1900. gadā celtas koka konstrukcijas 2stāvu dzīvojamās ēkas. Ēka pēdējos gados remontēta - iekštelpas labā tehniskā stāvoklī, atjaunota fasādes apdare, mainīts jumta segums. Komunikācijas: centrālā apkure, pilsētas ūdensvads un kanalizācija. Bruģēts iebraucamais ceļš. Pārdotas 31/50 domājamās daļas no visa īpašuma ar noslēgtu lietošanas kārtības līgumu.

Vērtības aprēķinu tabula:

	SALĪDZINOŠIE OBJEKTI			VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
	Turaidas iela 44, Jūrmala (Majori)	Ķemeru iela 50A, Jūrmala (Lielupe)	Konkordijas iela 38, Jūrmala (Majori)	Viktorijas iela 43, Jūrmala (Majori)
Pārdošanas cena, EUR	90,000	143,000	215,000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	90,000	143,000	215,000	
Zemes kopējā platība, m²	424	1316	570	1100
Ēkas kopējā platība	87	203	160	149.9
Ēkas aprēķinu platība (bez ārtelpām, bez pagraba, ar 1/2 no garāžas platības), m²	87	197	130	133.4
Garāžas platība, m²	0	0	22.6	0.0
Pagrabstāva platība, m²	0	6.5	0.0	10.6
Ārtelpu platība, m²	0	0	18.2	5.9
Palīgēkas, m²	6.5	66.6	0	0.0
Ēkas platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1036	727	1649	
Korekcijas:				
Novietojums pilsētā, attālums līdz centram.	0%	5%	0%	
Apkārtējās apbūves kvalitāte, infrastruktūra, ainaviskums, piebraucamie ceļi	0%	0%	0%	
Ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte.	5%	10%	-15%	
Ēkas lielums.	-7%	15%	0%	
Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis un arhitektoniskais veidols	0%	0%	-15%	
Plānojums	-5%	-5%	-5%	
Palīgēkas, papildus telpu platība, veids	0%	-5%	0%	
Zemes platība, konfigurācija un labiekārtojums	10%	-2%	8%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, apkures veids, aprīkojums	2%	-5%	-10%	
Konstruktīvais risinājums, celšanas laiks	0%	-5%	0%	
Īpašuma, īpašuma tiesību veids	-5%	-5%	5%	
Apgrūtinājumi, citi	-1%	5%	-1%	
Kopējā korekcija, %	-1%	8%	-33%	
Ēkas platības 1 m² korigētā pārdošanas cena, EUR	1025	785	1105	972
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR				130,000
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR			70%	91,000

11. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Vērtētājs pieņem, ka ģeogrāfiskā likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais ģeogrāfiskums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļūlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo ģeogrāfiskumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Ir pieņemts, ka nav ģeogrāfiskā stāvokļa, kas pazemina vai paaugstina ģeogrāfiskuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo ģeogrāfiskumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāju un ģeogrāfisknieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
- Noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

12. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz ģeodreģistrācijas faktisko stāvokli 2026.gada 19.janvārī. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodreģistrācijas vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārbaudi:

- neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodreģistrācijas vērtību;
- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti uz personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās ģeodreģistrācijas vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģeodreģistrācijā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar šo ģeodreģistrāciju;
- secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas "Ģeodreģistrācijas vērtēšanas standartiem" (LVS 401:2013).

13. SLĒDZIENS

Nekustamā ģeodreģistrācija – Viktorijas iela 43, Jūrmala kadastra Nr. 1300 009 6503, atbilstoši tirgus situācijai 2026.gada 29.janvārī, aprēķinātās:

- Tirgus vērtība ir 130 000 (viens simts trīsdesmit tūkstoši) eiro;
- Piespiedu pārdošanas vērtība ir 91 000 (deviņdesmit viens tūkstotis) eiro.

Iepriekš minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas ģeodreģistrācija uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

A.Pūtelis

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

Pielikumi

	LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA	 EN ISO/IEC 17024 53-290
LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS		
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS		
NR. <u>130</u>		
<u>Andris Pūtelis</u>		
vārds, uzvārds		
personas kods		
<u>Nekustamā īpašuma vērtēšana</u>		
sertificējamā darbība		
Darbība sertificēta no		
<u>2012. gada 12. jūnija</u>		
datums		
Sertifikāts piešķirts		
<u>2022. gada 13. jūnijā</u>		
datums		
Sertifikāts derīgs līdz		
<u>2027. gada 12. jūnijam</u>		
datums		
	 <u>Dainis Junsts</u> LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors	
Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559		

RĪGAS RAJONA TIESA				
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 692				
Kadastra numurs: 1300 009 6503				
Adrese: Viktorijas iela 43, Jūrmala				
Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa	Daļa	Platība, lielums	
	Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas, pievienotie zemes gabali			
1.1.	Zemes gabals aptver 1900(tūksts deviņi simti) kvadrātmētrus kopā. Uz zemes gabala atrodas 3(trīs) pamatceltnes. Žurn. Nr. 555, lēmums 12.09.1995, tiesnese Aina Freimane		1900 m ²	
2.1.	Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. Uz zemes gabala atrodas: divas dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 009 6503 001 un 1300 009 6503 002). Žurn. Nr. 300000129943, lēmums 01.11.2001, tiesnese Dainida Sarma		1100 m ²	
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa	Daļa	Platība, lielums	
	Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnavas pārgrozījumi un dzēsumi			
1.1.	Atdalīts zemes gabals ar dzīvojamo ēku Jūrmalas pilsēta, Viktorijas iela 43a, kadastra apzīmējums: 1300 009 6522. Tiem atvērts jauns zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000039932. Žurn. Nr. 300000129943, lēmums 01.11.2001, tiesnese Dainida Sarma		800 m ²	
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa	Daļa	Summa	
	Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats			
1.1.	Uz Jūrmalas pilsētas valdes 1993. gada 12. augusta lēmuma Nr.396 un 1993. gada 27. septembra izdotās Namīpašuma denacionalizācijas apliecības JP 000295 pamata ir nostiprināts īpašuma tiesības MARIJAI BOCK dzimūšai [] , EUGENIJAI KOZLOVAI dzimūšai [] un NIKOLAJAM KOZLOVAM dzimūšam [] , personas kods [] līdzīgās daļās. Īpašuma vērtība : zeme - bez novērtējuma, celtnes - Ls 4536. Žurn. Nr. 555, lēmums 12.09.1995, tiesnese Aina Freimane	1/3; 1/3; 1/3		
2.1.	Uz 1995. gada 26. septembrī noslēgtā Pirkuma - pārdevuma līguma pamata ir nostiprināts īpašuma tiesības MĀRIM JĀNIM OGAM dzimūšam [] , personas kods [] uz 8/19 domājamām daļām no zemes gabala un uz 1/2 domājamo daļu no namīpašuma t. i. pamatceltni , kas inventarizācijas dokumentos apzīmēta ar līters 1. Pirkuma kopsumma Ls 17440. Žurn. Nr. 619, lēmums 02.10.1995, tiesnese Aina Freimane	8/19; 11/57; 11/57; 11/57	17,440.00 LVL	
3.1.	Īpašnieks: HYDRO-TEXACO LATVIJA Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003177812. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi. Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.1 (231098000372)	8/19		
4.1.	Īpašnieks: HYDRO-TEXACO LATVIJA Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003177812. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz namīpašumu.	1/2		
5.1.	Pamats: 1997. gada 5. septembra Pirkuma līgums.		50,950.00 LVL	
6.1.	Īpašnieks: MĀRIS JĀNIS OGA, personas kods [] . Īpašuma tiesības izbeigušās. Žurn. Nr. 372, lēmums 16.03.1998, tiesnese Dainida Sarma	0		
7.1.	Īpašnieks: MĀRIS JĀNIS OGA, personas kods [] . Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi.	8/19		
8.1.	Īpašnieks: MĀRIS JĀNIS OGA, personas kods [] . Īpašuma tiesības nostiprinātas uz namīpašumu.	1/2		
9.1.	Persona: HYDRO-TEXACO LATVIJA SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU, nodokļu maksātāja kods 40003177812. Īpašuma tiesības izbeigušās.	0		
10.1.	Pamats: 2001. gada 5. marta Pirkuma- pārdevuma līgums.		60,000.00 LVL	
11.1.	Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 15390.00, ēkas un būves - Ls 6030.00. Žurn. Nr. 2079, lēmums 03.04.2001, tiesnese Aina Freimane			
12.1.	Īpašnieks: MARIJA BOCK.	1/3		
12.2.	Īpašnieks: EUGENIJA KOZLOVA, personas kods []	1/3		
12.3.	Īpašnieks: NIKOLAJS KOZLOVS, personas kods []	1/3		
12.4.	Pamats: 2001. gada 18. jūlija Jūrmalas pilsētas Domes lēmums Nr.347. Žurn. Nr. 300000129943, lēmums 01.11.2001, tiesnese Dainida Sarma			
13.1.	Īpašnieks: MARINA KRAVČENKO, personas kods []	1/3		
13.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz nekustamā īpašuma domājamo daļu.			
13.3.	Pamats: 2002. gada 7. februāra Dāvinājuma līgums.		3,000.00 LVL	

13.4.	Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 7762,00, ēkas un būves - Ls 9009,00	
13.5.	Persona: NIKOLAJŠ KOZLOVS, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0
	Žurn. Nr. 300000204463, lēmums 01.03.2002, tiesnese Dainida Sarma	
14.1.	Īpašnieks: MARIJA BOCK, dzim. [redacted]. Domājamā daļa īpašumā palielinājusies par 1/3.	2/3
14.2.	Persona: EVGENIJA KOZLOVA-MERCA, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0
14.3.	Pamats: 1996. gada 20. februāra dāvinājuma līgums.	
	Žurn. Nr. 300002116382, lēmums 13.07.2007, tiesnese Baiba Caunīte	
15.1.	Persona: MĀRIS JĀNIS OGA, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu.	0
	Žurn. Nr. 300002572196, lēmums 13.11.2008, tiesnese Dainida Sarma	
16.1.	Persona: MARIJA BOCK, dzim. [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0
16.2.	Īpašnieks: VOLFS DĪTERS (Dr. WOLF DIETER) PEHARČEKS (PECHARTSCHECK), dzim. [redacted]	2/3
	[redacted]	
16.3.	Pamats: 2020. gada 28. jūlija Eiropas mantošanas apliecība.	
	Žurn. Nr. 300005248102, lēmums 25.11.2020, tiesnese Dainida Sarma	
17.1.	Persona: MARINA KRAVČENKO, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0
17.2.	Īpašnieks: ALEXANDER KRAVČENKO, personas kods [redacted]	1/3
	Pamats: 2012. gada 30. marta testamenta akts reģ. Nr. 570, 2020. gada 29. decembra mantojuma apliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanos likumīgā spēkā) reģ. Nr. 1767.	
	Žurn. Nr. 300005273387, lēmums 04.01.2021, tiesnese Dainida Sarma	
18.1.	Persona: ALEXANDER KRAVČENKO, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0
18.2.	Īpašnieks: DMITRIJS KRAVČENKO, personas kods [redacted]	1/3
18.3.	Pamats: 2021. gada 29. oktobra mantojuma apliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanos likumīgā spēkā), 2012. gada 30. marta testamenta akts.	
	Žurn. Nr. 300005475891, lēmums 24.11.2021, tiesnese Jolanta Līvena	
II daļas 2. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums Mārim Jānim OGA, personas kods [redacted] sev piederošo īpašuma daļu bez A/S "MĀRŠ BANKA", nodokļu maksātāja kods 50003316811 rakstiskas piekrišanas atsavināt, daļīt, mainīt, iekļāt un citādi apgrūtināt un aprobežot ar lietu tiesībām. Pamats: 2001. gada 12. marta Kīlas līgums Nr. MB-21/1087/1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 2.1 (300000129943)	
	Dzēsts	
	Žurn. Nr. 2080, lēmums 03.04.2001, tiesnese Aina Freimane	
2.1.	Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 2080, 2001) dzēsta, sakarā ar atzīmes (žurnāla Nr. 2080, 2001) pārņemšanu no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 692 uz Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumu Nr. 100000039932, atdalot nekustamu īpašumu Jūrmalas pilsēta, Viktorijas iela 43a.	
	Žurn. Nr. 300000129943, lēmums 01.11.2001, tiesnese Dainida Sarma	
3.1.	Atzīme - vēsta 309,15 EUR piedziņa uz VOLFS DĪTERS (DR. WOLF DIETER) PEHARČEKS (PECHARTSCHECK), dzim. [redacted] piederošām 2/3 domājamām daļām.	
	Piedzinējs: Jūrmalas valstspilsētas administrācija, reģistrācijas numurs 90000056357. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 4.1 (300006293627)	
	Dzēsts	
3.2.	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Elīnas Balasanjanas 2022. gada 8. novembra nostiprinājuma lūgums, Jūrmalas valstspilsētas administrācijas 2022. gada 30. marta lēmums - izpildrikojums lietā Nr. 22-L426-i. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 4.1 (300006293627)	
	Dzēsts	
	Žurn. Nr. 300005738651, lēmums 10.11.2022, tiesnese Dainida Sarma	
4.1.	Atzīme Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300005738651, 09.11.2022) dzēsta.	
	Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Elīnas Balasanjanas 2023. gada 26. oktobra nostiprinājuma lūgums.	
	Žurn. Nr. 300006293627, lēmums 06.11.2023, tiesnese Everita Ancāne-Balode	
III daļas 1. iedaļa		
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūnina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Uz zemes īpašuma atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederošas celtnes daļa.	
	Žurn. Nr. 555, lēmums 12.09.1995, tiesnese Aina Freimane	
2.1.	Nostiprinātas nomas tiesības uz 10 gadiem uz HYDRO TEXACO LATVIJA Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003177812, piederošo nekustamā īpašuma daļu - zemi 8/19 d.d. un 1/2 d.d. no namīpašuma. Nomnieks: MĀRIS JĀNIS OGA, personas kods [redacted]	

	dzim. [redacted]. Pamats: 1997. gada 5. septembra Telpu nomas līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (231101002079) Dzēsts Žurn. Nr. 373, lēmums 16.03.1998, tiesnese Dainida Sarma Atzīme - vietējās nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija. Pamats: 2001. gada 18. jūlija Jūrmalas pilsētas Domes lēmums Nr.347. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005763157) Dzēsts Atzīme - Viktorijas ielas 15m aizsargjosla. Pamats: 2001. gada 18. jūlija Jūrmalas pilsētas Domes lēmums Nr.347. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005763157) Dzēsts Žurn. Nr. 300000129943, lēmums 01.11.2001, tiesnese Dainida Sarma	1100 m² 88 m²
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 2 (1998. gada žurnāla Nr 373, 16.03.98), jo nomnieks kļuvis par īpašnieku. Pamats: 2001. gada 5. marta Pirkuma- pārdevuma līgums. Žurn. Nr. 2079, lēmums 03.04.2001, tiesnese Aina Freimane	
2.1.	Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.3.1, 3.2 (žurnāls Nr.300000129943, 01.11.2001). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. Žurn. Nr. 300005763157, lēmums 15.12.2022, tiesnese Jolanta Līvena	
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1.	Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Kreditors: AKCIJU SABIEDRĪBA "MĀRAS BANKA", nodokļu maksātāja kods 50003316811. Parādnieks: MĀRIS JĀNIS OGA, personas kods [redacted] [redacted]: domājamā daļa kopīpašumā 8/19 no zemes gabala, 1/2 no ēkām. Atmaksas termiņš - pieci gadi. Procentu likme - 11% gadā. Līgumsods - 0,1 % dienā no nokavētā maksājuma. Pamats: 2001. gada 12. marta Kredīta līgums Nr.MB-21/1087 un 2001. gada 12. marta Kīlas līgums Nr.MB-21/1087/1. Grozīts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300000228753); IV daļas 4.-5.iedaļa 1.1 (300000129943) Žurn. Nr. 2080, lēmums 03.04.2001, tiesnese Aina Freimane	65,000.00 LVL
2.1.	Ieraksts (žurnāla Nr. 2080, 2001) pārņemts no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījuma Nr.692 uz Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumu Nr. 100000039932, atdalot nekustamu īpašumu Jūrmalas pilsēta, Viktorijas iela 43a. Žurn. Nr. 300000129943, lēmums 01.11.2001, tiesnese Dainida Sarma	65,000.00 LVL
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
1.1.	Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 2080, 2001) - Summa: Ls 73000,00. Pamats: 2002. gada 3. aprīļa Vienošanās Nr.001/0304 par grozījumiem 2001. gada 12. martā noslēgtajā Kredīta līgumā Nr.MB-21/1087, 2002. gada 3. aprīļa Vienošanās par grozījumiem 2001. gada 12. martā noslēgtajā Kīlas līgumā Nr.MB-21/1087/1. Žurn. Nr. 300000228753, lēmums 17.04.2002, tiesnese Dainida Sarma	
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1.	Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 2080, 2001), sakarā ar ieraksta (žurnāla Nr. 2080, 2001) pārņemšanu no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījuma Nr.692 uz Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumu Nr. 100000039932, atdalot nekustamu īpašumu Jūrmalas pilsēta, Viktorijas iela 43a. Žurn. Nr. 300000129943, lēmums 01.11.2001, tiesnese Dainida Sarma	65,000.00 LVL



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
13000096503	-	0.11 ha	692	-	Jūrmala

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
13000096503	1/1	Viktoria iela 43, Jūrmala, LV-2015
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0195	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0088	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0088	ha
-	14.12.2025	7314010603	vietējās nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis	0.1100	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0088	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1100	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1100	ha
-	01.02.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0011	ha
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1100	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
13000096503001	1/1	Viktoria iela 43 k-1, Jūrmala, LV-2015	Dzīvojamā ēka
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		29.1	
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas	
Būves tips:		11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2	
Uzbūvēšanas gads:		1915	
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		18.10.2001	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000096503001002	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	18.10.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.0	-	-	10.0	-
2	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.0	-	-	5.9	-
3	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.0	-	-	2.6	-
4	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.7	1.7	1.7	8.8	-
5	Pagrabs	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.7	1.7	1.7	1.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	33.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	83.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1915
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1915
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1915
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1915

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

13000096503002	1/1	Viktorijas iela 43, Jūrmala, LV-2015	Dzīvojamā ēka
----------------	-----	--------------------------------------	---------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	120.8
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1915

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.10.2001

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000096503002001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	13
Ēkas apsekošanas datums:	18.10.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	9.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	9.4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	22.1	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	8.8	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	9.1	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	5.2	-
7	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	15.1	-
8	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	1.1	-
9	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	1.0	-
10	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	2.6	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	2.0	2.0	18.1	-
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	2.0	2.0	13.7	-
13	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.0	2.0	2.0	5.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	97.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	390.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1915

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1915
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1915
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1915

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
	Dmitrijs Kravčenko	1/3	fiziska persona	13000096503	-
-	VOLFS DĪTERS (Dr.WOLF DIETER) PEHARCEKS (PECHARTSCHECK)	2/3	fiziska persona	13000096503	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.